



MIMON

LOKALITA "MITEX"

NÁZEV DÍLA - STUPEŇ - FÁZE

ÚZEMNÍ STUDIE REGULACÍ

NÁZEV ČÁSTI DÍLA

KOMPLETNÍ DOKUMENTACE

OZNAČENÍ Č. ZAKÁZKY
ČÁSTI DÍLA

003/2023

OBJEDNATEL

000/0000

DATUM

06/2023

MĚŘITKO

Ú
S

ZHOTOVITEL

ING. ARCH. J. PLAŠIL

FUČÍKOVA 137/10

460 01 LIBEREC 5

VEDOUcí PROJEKTANT

ING. ARCH. J. PLAŠIL

FUČÍKOVA 137/10

460 01 LIBEREC 5

OBJEDNATEL

MĚSTO MIMON

MÍROVÁ ULICE 120

471 24 MIMON



AUTORIZACE

ZÁKLADNÍ ÚDAJE**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní studie prostorových regulací Mimoň Mitex (v textu též územní studie, ÚS)
Fáze:	Návrh pro projednání
Pořizovatel:	Městský úřad Mimoň, Odbor rozvoje města Mírová ulice 120/III, 471 24 Mimoň
Objednatel	Město Mimoň Mírová ulice 120/III, 471 24 Mimoň
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	003/2023
Datum zpracování:	06/2023

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	1
	Identifikační údaje, autorský kolektiv	1
	Obsah územní studie	1
A	Návrh urbanistické koncepce	2
B	Požadavky na funkční využití	2
C	Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití	3
D	Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	3

A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Vymezení řešeného území a návrh celkové urbanistické koncepce lokality byl nad rámec podrobnosti územního plánu Mimoň (ÚP) zpracován Ing. arch. Janem Krajíčkem 12.4.2023 jako podklad pro zadání územní studie regulací lokality.

Funkční využití lokality definují v souladu s ÚP plochy smíšené obytné (BS) – zastavitelná plocha Z4-Z2, plochy veřejných prostranství – komunikace (PK) – zastavitelné plochy Z35, Z38, obslužná spojka přednádražního prostoru a Nádražní ulice s budoucím obchvatem silnice II/268 přejezdem přes železniční trať a související plochy další dopravní a zelené infrastruktury města.

Návrh plošného uspořádání včetně parcelace vycházejí z projektové dokumentace komunikací Ing. Jiřího Sobola ověřené ve stavebním řízení, která byla následně podkladem pro geodetické rozdělení na jednotlivé stavební pozemky podél povolených komunikací určené k zástavbě rodinných domů při respektování požadavku legislativy na vymezení veřejného prostranství příslušné velikosti.

Územní studie tudíž z hlediska urbanistické koncepce může pouze splnit svůj hlavní úkol – stanovit podrobné prostorové regulativy pro zástavbu jednotlivých stavebních pozemků.

B POŽADAVKY NA FUNKČNÍ VYUŽITÍ

Funkční využití plochy smíšené obytné (BS) – zastavitelná plocha Z4-Z2 se pro účely územní studie upřesňuje:

BS PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

hlavní (přípustné) využití	pozemky staveb pro individuální bydlení – rodinné domy pozemky staveb pro přechodné ubytování – stavby charakteru rodinného domu – penziony
podmíněně přípustné využití	pozemky staveb občanského vybavení – stavby charakteru rodinného domu, sloužící jak potřebám obyvatel vymezené plochy, tak návštěvníkům města, pokud svým charakterem a kapacitou nezatěžují nadměrně komunikace, inženýrské sítě a nenaruší kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení v ploše doplňkové stavby na pozemcích staveb hlavního využití určené pro občanské vybavení a výrobu sloužící jak potřebám obyvatel vymezené plochy, tak návštěvníkům obce, pokud svým charakterem a kapacitou nezatěžují nadměrně komunikace, inženýrské sítě a nenaruší kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení a s ním spojené rekreace v ploše

Funkční využití ploch veřejných prostranství – komunikace (PK) – zastavitelné plochy Z35, Z38 se pro účely územní studie upřesňuje:

PK PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE

hlavní (přípustné) využití	pozemky staveb pozemních komunikací – místních komunikací II. a III. třídy, jejichž samostatné vymezení je nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti dalších ploch jiného způsobu využití a stabilizaci volných prostorů v zástavbě obce - stavby specifického charakteru pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace – náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, propustky, přilehlé ostatní komunikace účelové, cyklistické a pěší pozemky plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter případně péstební zásahy na nich realizované vedou k eliminaci případného negativního vlivu a k navýšení estetických a rekreačních hodnot veřejných prostranství
podmíněně přípustné využití	pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení – zastávek, pohotovostních stání, technického zabezpečení a informačních systémů, pokud nebude narušena plynulost a bezpečnost silničního provozu a hlavní využití dané plochy s rozdílným způsobem využití – veřejné prostranství liniové stavby a plošně nenáročná (do 30 m²) zařízení technického vybavení

Funkční využití ploch veřejných prostranství – zeleň (PZ) se pro účely územní studie upřesňuje:

PZ PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELENĚ

hlavní (přípustné) využití	pozemky parků, parkově upravené městské zeleně, plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně
podmíněně přípustné využití	pozemky staveb pro bezprostřední zajištění údržby veřejných prostranství – zeleně, pokud je nelze odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách, budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost veřejných prostranství – zeleně, nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana liniové stavby a plošně nenáročná (do 30 m ²) zařízení technického vybavení

C) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Parcelace vychází z projektové dokumentace povolených komunikací Ing. Jiřího Sobola, pořízené městem Mimoň.

D) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Stanoví se maximální přijatelná regulace zástavby řešené lokality při vědomí, že zástavba nebude realizována v jedné časové etapě jedním dodavatelským subjektem „na klíč“, ale do jejího charakteru se promítnou i rozdílné zájmy a možnosti jednotlivých stavebníků.

POZEMKY

Stavby RD budou umístěny na samostatných pozemcích s velikostí přes 800 m² na jednu stavbu hlavního využití – vyplývá z provedené parcelace. Velikost RD bude omezena na 2 bytové jednotky.

Pozemky budou řazeny do víceméně pravidelně uspořádané osnovy – vyplývá z provedené parcelace.

Stavby na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat – vyplývá z provedené parcelace a z návrhu stavebních regulačních čar.

Na každý pozemek bude zajištěn příjezd z veřejné komunikace – vyplývá z provedené parcelace.

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Pro vymezení částí pozemků, na kterých lze umístit stavby RD se stanovují stavební regulační čáry.

Stavební regulační čáru pevnou nesmí zástavba překročit, avšak min. 1/6 vnějšího obvodu hlavní stavby musí být umístěna na tuto čáru. Vymezuje se 6,0 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím – komunikací, kde je potenciální možnost umístění vjezdu na pozemek tak, aby byl zajištěn dostatečný předprostor před vraty do garáže.

Stavební regulační čáru volnou nesmí zástavba překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní. Vymezuje se 3,5 m od hranice pozemku se sousedním pozemkem pro bydlení nebo s veřejným prostranstvím – zelení tak, aby byl dosažen zákonný odstup staveb RD na sousedních pozemcích 7,0 m bez nutnosti předběžné dohody o případné výjimce.

Stavební regulační čáry jsou vyznačeny ve výkresu, který je nedílnou součástí územní studie.

PLOŠNÁ INTENZITA VYUŽITÍ POZEMKU

Je dána koeficienty zastavění pozemku.

Koeficient zastavění nadzemními stavbami určuje výměru části pozemku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty včetně započítání staveb doplňkových, jejichž výstavba je umožněna na základě § 79 odst. 2 stavebního zákona. Je respektován dle ÚP max. 20 %, což v lokalitě představuje dostatečných cca 200 m² na 1 stavební pozemek.

Koeficient zastavění celkový určuje výměru části pozemku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty i stavbami, které nadzemními stavbami nejsou – komunikace a jiné zpevněné plochy, terasy, nezastřešené bazény,... včetně započítání staveb podružných. Je respektován dle ÚP max. 40 %.

Koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zastavění celkový se nesčítají, doplněk koeficientu zastavění celkového do 100 % - tedy 60 % pozemku bude tvořit zeleň.

Ve výkresu, který je nedílnou součástí územní studie, je dokumentován potenciální půdorysný rozsah stavby využívající koeficient zastavění nadzemními stavbami bez ohledu na její umístění a tvar.

VÝŠKOVÁ HLADINA

Intenzita využití pozemku vyplývá i z přípustné výšky – podlažnosti. Podlažnost vyplývá přirozeně z určení lokality pro výstavbu RD – stavby pro bydlení o max. 1 podzemním, 2 nadzemních a 1 zakončujícím podlaží (např. podkroví nebo využitelný neobytný půdní prostor pod šikmými střechami).

Vzhledem k takto volné definici se podlažnost upřesňuje na 1 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží s plochou střechou. Převedeno na výšku staveb max. 8,5 m mezi nejnižším bodem upraveného terénu přiléhajícího ke stavbě a nejvyšším bodem hlavní konstrukce stavby (včetně podezdívky podzemního podlaží vystupujícího nad upravený terén). Přitom budou stavby umístěny s co možná nejmenším navýšením úrovně 1.NP nad rostlý terén,

Do stanovené výšky stavby se nezapočítávají doplňkové technologie staveb a zařízení v souladu s obecně závaznými předpisy, pokud slouží bezprostředně k zajištění využití dané stavby a podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška – komíny, antény,

Maximální výška doplňkové stavby je 5,0 m včetně podezdívky stavby.

TVAR

Tvar stavebních objektů se podrobněji nedefinuje s tím, že vzhledem k protáhlému tvaru poměrně úzkých pozemků se požaduje jednoduchý obdélníkový tvar půdorysu domu s minimem rohů a koutů, s poměrem stran více než 1,5 : 1. Přípustné vzhledem k orientaci pozemku ke světovým stranám a přístupu z veřejné komunikace jsou i tvary půdorysu domu „L“ nebo „T“.

Do poměru stran lze započítat součet délky hlavní stavby RD a garáže se shodně orientovanou střechou. Pokud lze takto stanovené délky dosáhnout samostatně pro hlavní stavbu RD, připouští se u domů s pultovou nebo sedlovou střechou zastřešení garáže plochou střechou.

Krovy střech budou nasazeny v max. výšce pozednicové hrany 4,5 m. Na sedlových střechách se připouští střešní okna i vikýře, které mohou být zastřešeny plochou nebo pultovou střechou. Pokud jsou vikýře odsazené aspoň 0,6 m od líce stěny 1.NP, mohou být spojitě a zaujímat 60 % délky příslušné střešní hrany, pokud jsou osazené v líci stěny 1.NP, musí být děleny na úseky max. délky 2,5 m a mohou zaujímat v součtu délek max. 40 % délky příslušné střešní hrany.

Připouští se ploché, pultové střechy, sedlové a valbové střechy o sklonu max. 45°. V případě návrhu rovných a pultových střech se doporučují řešit jako zelené, doporučuje se umístění fotovoltaických panelů.

Doplňkové stavby (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), které budou s výjimkou garáží umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru, musí být v estetickém i proporčním souladu se stavbou hlavní.

Nároky na přesun zemních hmot a budování opěrných zdí budou omezeny na nutné navázání úrovní zde nepřilíhajícího členitého terénu na jednotlivá podlaží RD tak, aby RD nebyly umísťovány na předem vyrovnaný terén. Svahování bude provedeno ve sklonu max. 30°, případné opěrné zdi k vyrovnaní úrovní terénu budou mít výšku max. 1,0 a budou navrženy tak, aby mohly být porostlé vegetačním pokryvem.

OPLOCENÍ

Oplocení pozemků RD směrem do veřejného prostranství (komunikace) bude umístěno na hranici pozemku, bude koncipováno jako doplněk stavby, který jí nesmí konkurovat a musí s ní být barevně i materiálově sjednocen. Preferují se přírodní materiály, vyhýbat se náhražkám a kombinaci více než 2 materiálů.

Připouští se podezdívka výšky max. 0,5 m nad upravený terén (beton, kámen, zdivo), jejíž základ nebude zasahovat na sousední pozemek, pilířky šíře max. 0,6 m v min. vzdálenosti cca 1 m, celková výška plotu max. 1,8 m včetně podezdívky, průhlednost min. 33 % plochy výplňového pole.

Pro výplně možno použít drátěné pletivo na předepnutých drátech nebo v rámu, kovové svislé lamely v rámech jednoduchého tvaru bez dalších ozdob, dřevěné svislé latě bez historizujícího vyřezání.

Mezi sousedními pozemky postačí řídké drátěné pletivo doplněné živými ploty z listnatých dřevin domácích druhů (habr, ptačí zob,...), lze i popínavé dřeviny, vyhnout se invazivním druhům.

Plnostěnné ploty betonové, zděné, monolitické, montované jsou nepřípustné jak do ulice, tak i mezi sousedními pozemky.

Stanoviště popelnic budou řešena na vlastním pozemku formou kiosků zabudovaných do pilířků oplocení spojené s kiosky inženýrských sítí a upevnění vstupních bran. Otevírání vrátek a vrat směrem do vlastního pozemku, nebo posuvné.

ZTVÁRNĚNÍ

Tvar a povrchy stavebních objektů se podrobněji nedefinují s tím, že budou navrhovány rodinné domy městského až předměstského charakteru, vyloučeny jsou srubové stavby a mobilheimy všech typů, které jsou v místním městském prostředí cizorodým prvkem.

Na fasády budou použity nátěry světlých lomených odstínů přírodních barev nebo obklady přírodními materiály v přirozeném zbarvení s minimem použitých kombinací. Umožňuje se výrazné prosklení fasád vč. francouzských oken.

Celkově bude umístění, odstupy, objem, proporce, členění, materiálové ztvárnění staveb odpovídat charakteru okolní tradiční městské zástavby.

ODSTAVENÍ VOZIDEL

Odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vlastním pozemku formou nekrytých i krytých stání a garáží. Garáže se z důvodů tepelně technických doporučují jako samostatné, avšak z důvodů uživatelského komfortu a proporcí staveb stavebně propojené s rodinným domem.

Parkování návštěvníků lokality je možné podle charakteru návštěvníků na vlastních pozemcích RD a pro plnou kapacitu normového počtu návštěvnických stání na místech vymezených v zelených pásech s možností parkování v rámci podrobnější dokumentace dopravně zklidněných komunikací, která upřesní umístění vjezdů na pozemky, uličních stromořadí a případných výhyben.

Sjezdy na pozemky budou navrženy tak, aby byl minimalizován zábor půdy.

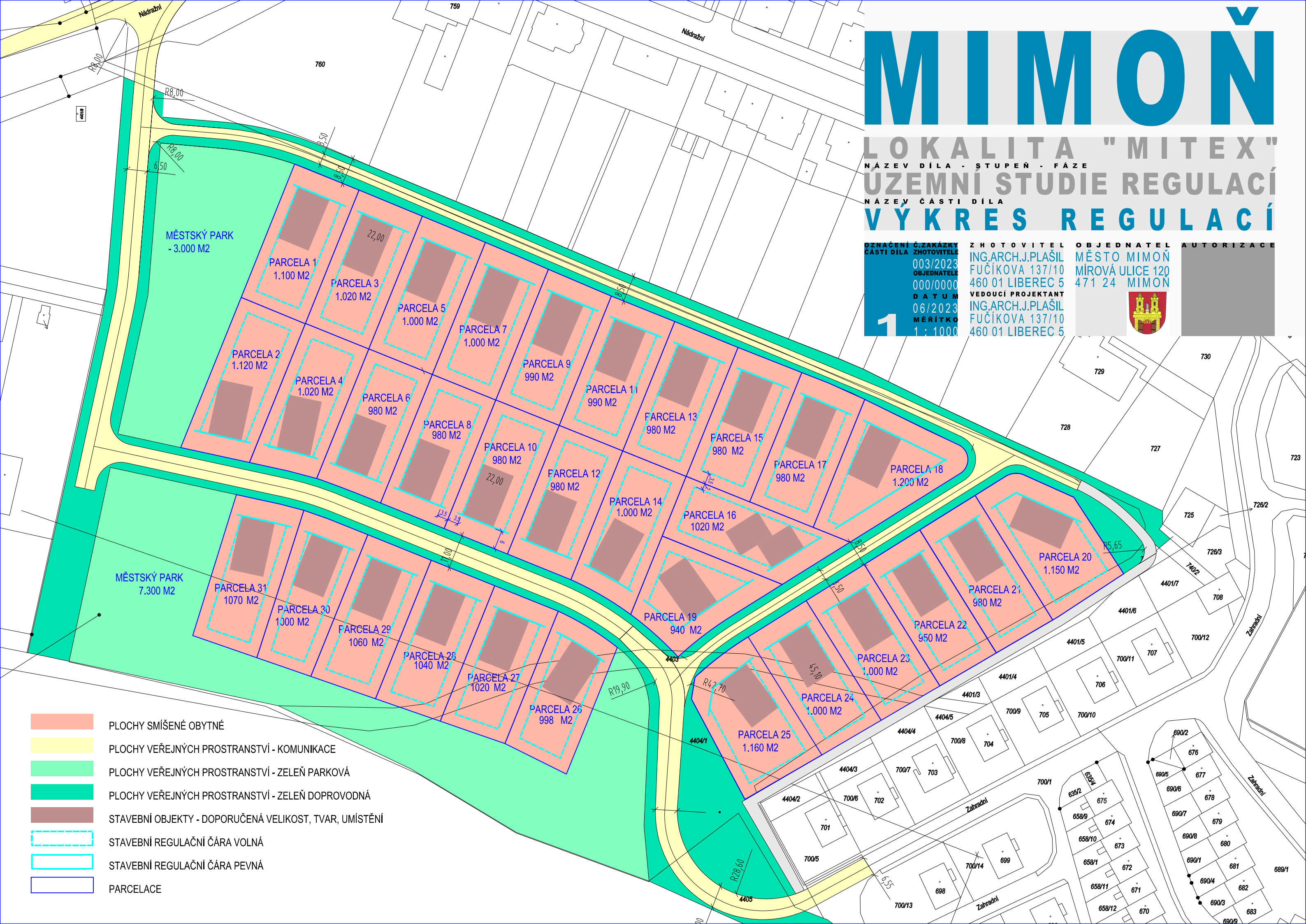
MIMON

LOKALITA "MITEX" NÁZEV DÍLA - STUPEŇ - FÁZE ÚZEMNÍ STUDIE REGULACÍ NÁZEV ČÁSTI DÍLA VÝKRES REGULACÍ

OZNAČENÍ Č. ZAKÁZKY
ČÁSTI DÍLA
003/2023
OBJEDNATEL
000/0000
D A T U M
06/2023
MĚRÍTKO
1 : 1000

ZHOTOVITEL
ING. ARCH. J. PLAŠIL
FUČÍKOVA 137/10
460 01 LIBEREC 5
VEDOUcí PROJEKTANT
ING. ARCH. J. PLAŠIL
FUČÍKOVA 137/10
460 01 LIBEREC 5

OBJEDNATEL
MĚSTO MIMON
MÍROVÁ ULICE 120
471 24 MIMON



- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - KOMUNIKACE
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEN' PARKOVÁ
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEN' DOPROVODNÁ
- STAVEBNÍ OBJEKTY - DOPORUČENÁ VELIKOST, TVAR, UMÍSTĚNÍ
- STAVEBNÍ REGULAČNÍ ČARA VOLNÁ
- STAVEBNÍ REGULAČNÍ ČARA PEVNÁ
- PARCELACE